



Rives méditerranéennes

23 | 2006

Paysages, environnement, rapports sociaux (XVIII^e-XX^e siècle)

Les permis de construire, un élément de formation des paysages urbains à Valladolid au XIX^e siècle

Philippe LAVASTRE



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rives/523>

DOI : 10.4000/rives.523

ISBN : 978-2-8218-0044-1

ISSN : 2119-4696

Éditeur

TELEMME - UMR 6570

Édition imprimée

Date de publication : 15 janvier 2006

Pagination : 47-67

ISSN : 2103-4001

Référence électronique

Philippe LAVASTRE, « Les permis de construire, un élément de formation des paysages urbains à Valladolid au XIX^e siècle », *Rives nord-méditerranéennes* [En ligne], 23 | 2006, mis en ligne le 29 décembre 2008, consulté le 03 mai 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rives/523> ; DOI : 10.4000/rives.523

Ce document a été généré automatiquement le 3 mai 2019.

© Tous droits réservés

Les permis de construire, un élément de formation des paysages urbains à Valladolid au XIX^e siècle

Philippe LAVASTRE

- 1 Au XIX^e siècle, les mutations des paysages dans les villes espagnoles résultent de plusieurs facteurs. L'intervention directe des pouvoirs publics, que ce soit pour le réaménagement de quartiers entiers ou pour les extensions des villes, dessine de nouvelles trames urbaines. Les exemples les plus brillants sont les *ensanches* de Barcelone et de Madrid¹. Mais, les aménagements urbains agissent aussi sur de plus petits espaces avec les percements de rues, les élargissements et les alignements². À côté de ces changements imposés par le haut, dont l'ampleur se lit encore dans les plans des villes, il existe aussi d'autres types de mutations qui sont beaucoup moins visibles aujourd'hui mais tout aussi importantes pour comprendre la croissance urbaine du XIX^e siècle : les modifications du bâti.
- 2 Le bâti est une des dimensions des paysages urbains. Dans leur grande majorité, les nouvelles constructions ne sont pas l'œuvre des pouvoirs publics mais d'autres types d'acteurs urbains, qui vont des sociétés immobilières, des promoteurs aux simples propriétaires. Ce sont eux qui fabriquent un nouveau paysage urbain par les travaux qu'ils entreprennent. Il peut s'agir de rénover le bâti ancien ou bien de reconstruire complètement certains édifices. Ces mutations accompagnent les aménagements de la trame urbaine entrepris par les pouvoirs publics. Ces derniers n'interviennent donc pas directement dans les changements qui touchent le bâti mais ils en fournissent le cadre légal et peuvent agir sur la plasticité des normes qu'ils édictent, en fonction des intérêts sociaux en jeu³.
- 3 Nous émettons l'hypothèse que de forts enjeux sociaux sous-tendent les modifications du bâti dans les villes. Ces enjeux sont un des moteurs des mutations à l'œuvre et doivent être considérés comme une piste de recherche supplémentaire pour la compréhension des phénomènes de croissance urbaine et de changements sociaux au sein des villes, au

même titre que peuvent l'être, entre autres, l'analyse du marché de la propriété, de l'intervention des pouvoirs public sur la voirie ou des phénomènes d'industrialisation.

- 4 L'objectif de cet article est donc de mesurer la place des relations sociales dans les changements qui affectent les paysages urbains, étudiés à travers les modifications du bâti. Cette place doit être analysée sous plusieurs angles. Le premier, qui servira de fil conducteur, est celui de la perception des mutations et de leur appropriation par les groupes sociaux. Comment les populations intègrent-elles l'aménagement de la voirie dans leurs stratégies de résidence, de construction et, pour les groupes dominants, de contrôle de l'espace ? Le second angle d'approche sera celui des rapports avec les pouvoirs publics, notamment au moment de la production des normes, mais aussi à l'heure de les interpréter. Plusieurs cas de transgressions mettront par exemple à jour l'existence de passe-droits en fonction de la place dans la hiérarchie sociale. Nous nous intéresserons également à d'autres types de relations entre les individus. Lors de travaux antérieurs, nous avons plusieurs fois suggéré l'existence d'une certaine émulation entre les habitants de la ville⁴. Il s'agira donc de voir dans quelle mesure les orientations suivies par quelques individus, notamment en matière de qualité et de formes de la construction, sont reprises et copiées par d'autres.
- 5 Nous avons choisi le cadre de Valladolid durant la seconde moitié du XIXe siècle. Entre le début des années 1840, qui marque le premier essor urbain de la ville, et la fin du siècle sa population fait plus que tripler, passant de 20 000 à 70 000 habitants. Durant cette période, la ville connaît plutôt une croissance intérieure. C'est-à-dire qu'elle ne s'étend guère sur ses marges mais que c'est dans le bâti ancien que se produisent le plus de modifications. Les désamortissements, la mise en vente des biens du clergé par l'État espagnol à partir de 1836, sont un des facteurs principaux de cette évolution. Outre les logements que possèdent les différentes institutions religieuses au début du siècle, de très vastes espaces sur lesquels se dressaient des couvents et s'étendaient des jardins et des vergers, à l'intérieur de la ville, sont également mis à la vente et peu à peu lotis. Ce n'est qu'en toute fin de période que Valladolid étend réellement son espace bâti au-delà de ses limites héritées de l'époque moderne.
- 6 À Valladolid, la seconde moitié du XIXe siècle peut être divisée en trois périodes distinctes. La première, qui s'achève au milieu des années 1860, est celle du décollage économique et de la première phase de croissance urbaine. Plusieurs aménagements urbains sont mis en œuvre très tôt par la municipalité et de nombreuses maisons sont reconstruites. Au milieu des années 1860, une grave crise économique freine cette première dynamique, ses effets se font sentir durant une décennie, pendant laquelle le secteur immobilier absorbe cependant des investissements qui ne trouvent pas de débouchés ailleurs. Le niveau de l'immobilier reste donc très élevé pendant ces deux premières périodes qui seront donc analysées ensemble. Enfin, la dernière période est celle d'une deuxième phase de croissance urbaine. Cependant, les changements sont particulièrement visibles dans les formes, surtout durant les années 1890. Ses manifestations sont beaucoup plus localisées, et l'investissement urbain devient une composante parmi d'autres d'une économie de plus en plus diversifiée.
- 7 Pour analyser la place des relations sociales dans les transformations des paysages urbains, les documents les plus adaptés sont les permis de construire. Ceux-ci ont déjà été utilisés par les chercheurs, le plus souvent dans des études exclusivement économiques⁵. Il s'agit, la plupart du temps, d'un document très simple. Il se présente sous la forme d'une demande écrite envoyée à la mairie par le propriétaire du bâtiment à construire ou,

le plus souvent, par l'architecte chargé des travaux. Au début de la période, cette demande se fait sur une feuille simple. Puis, au fur et à mesure de la complexification de la législation urbaine, un plan est souvent fourni avec parfois même une description détaillée, technique, des travaux envisagés, qui peut inclure aussi la liste des matériaux employés. L'architecte municipal émet un avis en marge de la feuille. Cet avis est ensuite discuté par la *comisión de obras* qui ne s'y oppose que rarement. Enfin, le permis est signé par le maire qui statue donc en dernier ressort.

- 8 Ces permis peuvent être divisés en deux catégories. D'un côté les constructions de nouvelles maisons et les changements de la structure de celles qui existent, appelés les *obras mayores*, et de l'autre côté les travaux mineurs, *obras menores*. Il est impossible de mesurer précisément l'intensité des changements engendrée par les nouvelles constructions. En effet, beaucoup de permis ne mentionnent que *una casa* pour évoquer le bâtiment à construire. La démolition d'un édifice antérieur n'est que rarement mentionnée, encore moins son état. Le centre de Valladolid a connu, pendant deux siècles, une certaine contraction et donc beaucoup de maisons ont été délaissées. Comment alors savoir dans quel état elles se trouvent au début de la seconde moitié du XIXe siècle ? Conscient de ces limites, nous avons choisi de ne prendre en compte que les demandes dites de *obras mayores*, que nous avons donc analysées sans les différencier, sauf pour plusieurs cas particuliers pour lesquels la documentation était plus fournie.
- 9 Notre étude porte donc sur les 971 demandes de permis de construire formulées entre 1842 et 1898 à Valladolid. Pour localiser l'évolution des nouvelles constructions nous avons pris en compte l'ensemble des demandes. Elles permettent d'appréhender les mutations urbaines et les nouvelles logiques spatiales. Nous les avons classés par paroisses. La paroisse, que l'on peut assimiler à un quartier, est une unité spatiale d'analyse simple qui permet de percevoir les glissements à l'échelle d'une ville. Valladolid compte à cette époque 14 paroisses. Pour les besoins de cette étude, nous avons ajouté un quinzième espace qui comprend toutes les rues ou voies qui se trouvent à l'extérieur de la ville.
- 10 Pour étudier les relations sociales, nous avons, en revanche, porté notre attention sur les seules élites urbaines. Par le poids croissant qu'elles acquièrent dans le contrôle de la propriété, leur importance dans les réseaux de personnes autour de la municipalité et leur envergure économique, les élites urbaines sont le seul groupe social, du XIXe siècle, à être un des acteurs des changements en œuvre dans les villes⁶. Ce choix est d'autant plus nécessaire à Valladolid qu'il n'existe pas, à cette époque, de société immobilière ni de politique volontariste d'habitat social et que donc les types d'acteurs urbains sont très réduits⁷.

Le temps de l'adaptation (1840-1875)

- 11 Les années 1840-1875 forment un cycle économique complet et sont celles d'une modernisation de Valladolid. Cette modernisation revêt un aspect local mais aussi national. Celui-ci entre dans le cadre de la Révolution libérale qui est un moment de changements majeurs pour l'Espagne⁷. Les mutations en œuvre influent sur l'espace urbain mais aussi sur la structure sociale.

Des mutations urbaines diverses

- 12 Dans les villes espagnoles de la fin de la première moitié du XIX^e siècle, outre l'ouverture économique et le développement de la bourgeoisie⁸, les principaux facteurs des mutations sont les désamortissements et la nouvelle législation urbaine qui se met en place.

Les désamortissements

- 13 Les désamortissements commencent dès le XVIII^e siècle, mais ils ne prennent de l'ampleur qu'à partir de 1836 avec le début des désamortissements dits de Mendizabal, du nom du ministre qui les met en œuvre⁹. Les années qui suivent voient de nombreuses ventes de bien-fonds, avant un ralentissement à la fin des années 1840. Le mouvement reprend en 1855 avec les désamortissements dits de Madoz. Les chercheurs ont surtout insisté sur le poids des désamortissements ruraux. S'ils sont effectivement très importants, puisque la superficie de plus de quinze départements français change de main en quelques années, l'aspect urbain ne doit pas être négligé¹⁰.
- 14 À Valladolid, plus de 48¹¹ propriétés sont désamorties entre 1836 et le début des années 1870. Par rapport à l'ensemble du bâti de 1840, ce sont 17,5 % des maisons qui sont désaliénées pendant cette période. Les propriétés mises en vente se situent essentiellement dans le centre-ville. La localisation du patrimoine très important du Chapitre, dans les zones les plus anciennes de Valladolid, l'explique en grande partie. Les désamortissements ont également un effet multiplicateur sur les ventes. Les propriétés rendues au marché peuvent être ensuite revendues plusieurs fois en quelques années.
- 15 Jusqu'à la crise de 1864¹², les paroisses centrales de la Antigua, avec 20 %, et surtout de la cathédrale, avec 40 %, sont celles où la propriété est le plus renouvelée. La paroisse de Santiago, la plus centrale de Valladolid, a un taux de seulement 5 %, mais c'est en fait là que se concentrent les plus grosses ventes des désamortissements¹³. La plus importante est celle du couvent de San Francisco, d'une superficie de presque 2,5 hectares à quelques mètres de la Plaza Mayor.
- 16 Les désamortissements débloquent donc totalement le marché immobilier. Le foncier urbain entre alors pleinement dans l'économie et devient une opportunité supplémentaire d'investissement, surtout pour les élites urbaines. L'augmentation de l'offre de propriété facilite en tout cas sa redistribution. Elle permet également le développement du secteur de la construction. Les nouveaux propriétaires sont en effet nombreux à vouloir rénover les maisons récemment acquises, qui appartenaient jusque-là à un clergé incapable de les restaurer faute de moyens.

Mise en place de la législation urbaine

- 17 La hausse du nombre de propriétaires provoque aussi une forte demande de mise en valeur des espaces. Les pouvoirs publics sont sollicités pour procéder à des aménagements urbains qui entraîneraient ainsi une hausse de la valeur des propriétés.
- 18 Une législation nationale se met alors en place pour contrôler et organiser la croissance des villes¹⁴. Dans le même temps, de fortes prérogatives sont données aux municipalités en matière urbaine, dès 1845¹⁵. D'autres lois générales se succèdent ensuite et renforcent les compétences des pouvoirs publics locaux. Comparées à d'autres villes, les premières ordonnances municipales de Valladolid sont élaborées tardivement, en 1883¹⁶.

Auparavant, les règles en matière urbaine sont édictées par des arrêtés qui permettent d'agir de manière plutôt ponctuelle lorsque le besoin existe, mais ne constituent pas forcément une production normative cohérente. À Valladolid, la seule exception à la règle, avant 1883, est constituée par les ordonnances de 1853, relatives à la décoration des rues et des façades¹⁷. Ce texte de vingt-cinq articles établit quelques dispositions pour les constructions mais reste de portée limitée. Les seules obligations véritables concernent certaines rues du centre-ville dites de « décoration fixe ». L'ensemble de ces dispositions donne lieu, en tout cas, à des interprétations qui peuvent varier en fonction de la qualité des personnes concernées. Le pouvoir municipal devient donc un agent essentiel du contrôle des espaces, à la fois en édictant des normes locales spécifiques mais aussi en lançant des projets ponctuels d'aménagements.

- 19 Le renforcement de la législation a longtemps été interprété comme la volonté des classes dominantes d'augmenter leurs pouvoirs économique et politique sur la ville, espace qui devient alors un moyen de production supplémentaire¹⁸. Nous émettons l'hypothèse que cette volonté n'intervient en fait que dans un deuxième temps, une fois que les élites locales contrôlent réellement le marché immobilier et donc l'espace. L'étude de la conjoncture de l'immobilier à travers les permis de construire doit nous permettre de le vérifier.

La conjoncture de l'immobilier

- 20 Comment les relations sociales s'adaptent-elles à ces premières mutations urbaines ? La croissance de la ville, les aménagements mis en œuvre par la municipalité et les débuts de l'industrialisation provoquent une modification du paysage de Valladolid. La ville se rénove de l'intérieur, de nouvelles rues sont ouvertes, des espaces se spécialisent dans la production, d'autres deviennent uniquement des lieux de résidence. Nous allons analyser comment les élites locales, qui contrôlent en grande partie la propriété¹⁹, parviennent à adapter leurs stratégies.

Tableau 1 : Les demandes de permis de construire à Valladolid(1842-1898)

	Nombre de permis		Nombre de permis		Nombre de permis		Nombre de permis
1842-1850	10	1864	9	1877	34	1890	26
1851-1852	4	1865	7	1878	28	1891	32
1853	10	1866	13	1879	57	1892	26
1854	14	1867	21	1880	49	1893	43
1855	17	1868	1	1881	42	1894	45
1856	22	1869	1	1882	15	1895	36
1857	8	1870	9	1883	5	1896	15
1858	5	1871	4	1884	23	1897	20
1859	13	1872	31	1885	15	1898	15
1860	16	1873	6	1886	26	Total	971
1861	7	1874	12	1887	18		
1862	30	1875	8	1888	15		
1863	54	1876	27	1889	27		

Source : A.M.V., diverses *cajas*.

- 21 Entre 1842 et 1875, 332 demandes de permis de construire sont déposées²⁰. La hausse à partir de 1860 correspond à la période où l'activité économique est la plus intense. Leur nombre baisse ensuite, essentiellement en raison de la crise qui touche la ville. Les travaux de rénovation nécessaires pour les maisons désamorties provoquent, cependant, encore quelques pics en 1867 et en 1872. Cette évolution peut être comparée à celles d'autres villes espagnoles. La courbe pour Madrid suit exactement la même tendance²¹. Il n'existe aucune différence notable. Le marché immobilier de Valladolid se situe donc dans une conjoncture castillane. À Barcelone, les cycles suivent en effet le même rythme mais sont plus précoces, ce qui confirme l'antériorité des mouvements de croissance dans la capitale catalane²².

De nombreux espaces en reconstruction

- 22 Jusqu'en 1875, les demandes de permis de construire recensées à Valladolid portent sur 131 rues différentes. C'est la preuve que l'ensemble de la ville est largement affecté par les mutations. Le tableau 2 montre que toutes les paroisses reçoivent de nouvelles constructions²³.

Tableau 2 : Demande de permis par paroisses (1842-1875)

Paroisse	Nombre de demandes (1842-1875)	%	% du nombre de ventes par paroisses (1845-1853)
Santiago	64	20,2	15,86
San Ildefonso	42	13,2	5,77
San Miguel	29	9,1	9,41
Salvador	29	9,1	6,5
San Nicolás	26	8,2	10,15
San Andrés	23	7,3	10,75
Catedral	20	6,3	7,52
Antigua	20	6,3	7,15
San Juan	18	5,7	7,52
San Lorenzo	13	4,1	1,8
San Esteban	12	3,8	2,95
San Martín	8	2,5	5,58
Magdalena	6	1,9	2,58
San Pedro	4	1,3	6,46
Extérieur de la ville	3	0,9	
Total	317	100,0	100,00

Source : AMV, série *Secretaría General*. 15 permis n'ont pas pu être localisés dans les paroisses. Le taux de ventes par paroisse a été calculé à partir du nombre d'édifices et celui du nombre de ventes enregistré dans les livres de la série *Contaduría de Hipotecas*. Les calculs portent sur plus de 2200 transactions.

- 23 Outre la part de chaque paroisse dans les demandes de permis, dans le tableau 2 nous avons fait apparaître celle du nombre de ventes par paroisses afin de mettre en évidence d'éventuelles corrélations. En fait, ces deux parts ne sont pas toujours en rapport, chaque vente n'est pas forcément suivie de travaux dans le bien acheté. Les différences de taux peuvent aussi être importantes en raison des différences de superficies mises en vente, notamment lors des désamortissements. Ainsi, la paroisse de Santiago, avec 64 demandes, regroupe à elle seule une demande de permis de construire sur cinq. C'est là où se dressait

l'ancien couvent de San Francisco, avec son terrain de plus de 2,5 hectares. C'est aussi la paroisse la plus centrale de la ville. Il n'est pas étonnant de trouver ensuite celle de San Ildefonso qui se trouve dans la continuité, vers le Sud, où les logiques sont similaires. Dès le début de sa croissance urbaine, Valladolid commence à croître dans cette direction, là où se trouvent alors les espaces disponibles, les plus accessibles et les plus proches du centre-ville et du lieu primitif de résidence des élites urbaines.

- 24 Pour les quatre autres paroisses, dont le nombre de permis demandés est supérieur à 20, deux sont limitrophes de Santiago et de San Ildefonso. Celle de Salvador répond aux mêmes logiques que la paroisse de Santiago, même si le poids des élites urbaines y est moindre. Dans celle de San Andrés, ce sont plutôt des intérêts industriels qui prévalent. Cet espace est, en effet, en plein réaménagement, durant les années 1850 et au début des années 1860, au moment de la première phase d'industrialisation de la ville. À côté des nouvelles unités de production, de nombreux bâtiments sont construits par les élites urbaines qui y contrôlent une partie de la propriété, notamment pour loger des ouvriers. Parmi les 23 permis demandés dans cette paroisse, plusieurs émanent d'industriels ou de propriétaires. C'est le cas de Domingo Gutiérrez Calderón qui, en 1863, souhaite un signallement de ligne de façade pour reconstruire deux maisons sur le terrain d'un bâtiment qui était une ancienne fabrique de céramique, à la limite du centre-ville²⁴. D'autres demandes sont le fait de conseillers municipaux qui se déclarent propriétaires ou bien entrepreneurs de travaux publics. Le poids de la bourgeoisie, dans cette paroisse pourtant périphérique, montre bien qu'elle a alors la mainmise sur une grande partie de la propriété urbaine et qu'elle tente d'agir sur l'espace partout dans la ville. La paroisse de San Nicolas répond aux mêmes logiques. Elle est certes très éloignée du centre-ville, mais elle connaît aussi une certaine industrialisation. Enfin, seule la paroisse de San Miguel échappe à cette taxinomie. Malgré ses 29 demandes, qui sont sans doute dues en partie à sa grande superficie, elle doit être placée sur le même plan que celles de la Antigua ou de la cathédrale qui appartiennent à un type d'espace que l'on peut qualifier d'intermédiaire. Très dynamique à l'époque moderne, il est délaissé au XIXe siècle au profit des zones commerciales, résidentielles et industrielles juste au Sud de la Plaza Mayor, dans la paroisse de Santiago.
- 25 Parmi les autres paroisses, cinq comptent moins de 5 % de demandes de permis de construire. Leur faible niveau est en grande partie dû à leur position très excentrée, pour San Pedro, Magdalena et San Juan, ou à leur exiguïté, pour San Esteban et San Martín. Pour les trois premières, qui sont périphériques, il faut rappeler également l'absence de croissance urbaine extérieure officielle avant la fin du siècle.
- 26 À l'intérieur des paroisses qui ont le plus grand nombre de permis, les situations peuvent varier fortement d'une rue à l'autre. Pour la paroisse de Santiago, la rue éponyme, la plus commerçante, celle de la Constitución, ouverte lors de la viabilisation du terrain du couvent de San Francisco, et celle de Duque de la Victoria, qui est alors aménagée en grand axe de circulation, dépassent les huit demandes de permis de construire. Ces trois artères deviennent à cette époque des lieux de résidence des élites urbaines. Cependant, la rue pour laquelle le plus de demandes de permis de construire existent est celle de Caldereros, plus éloignée. Le cas de la paroisse de Santiago semble donc indiquer que le groupe des élites profite de ce moment de croissance urbaine et de faible contrainte légale pour contrôler l'espace, là où il réside mais aussi dans d'autres parties de la ville plus ou moins proches. L'exemple de la paroisse de San Andrés est la preuve que ce

groupe s'intéresse à presque tout l'espace urbain, sans beaucoup d'exclusive. Il est parfois soutenu par les pouvoirs publics.

Les transgressions

- 27 La période étudiée dans cette première partie est celle de la mise en place d'une législation. Jusqu'à la publication des ordonnances de 1883, les normes en matière de construction sont produites très ponctuellement. Il arrive donc que certains permis n'entrent pas dans le cadre légal. Dans plusieurs cas, la municipalité autorise alors la transgression des normes. Pour les années 1842-1875, nous avons relevé onze cas qui représentent 3,5 % des demandes. Ce taux, qui peut paraître faible, doit être comparé à celui de la période 1876-1898 qui n'est que de 1,5 %. De plus, des rues entières de certaines zones en rénovation n'apparaissent pas, alors même qu'elles sont le lieu de travaux importants²⁵, que ce soit en périphérie mais aussi dans le centre. Transgressions et absence de demande montrent que les membres des élites urbaines bénéficient de passe-droits. Comme les groupes sociaux, avant 1875 la municipalité subit aussi un temps d'adaptation.
- 28 Parfois la transgression est même clairement assumée à la municipalité par l'architecte et la commission qui émettent un avis favorable. Maria Pesquera, issue d'une famille très impliquée dans la vie politique locale, reçoit l'autorisation de construire une maison de trois étages dans une rue où les normes en vigueur n'en permettent que deux²⁶. En 1852, Bartolomé Garrote construit, dans la rue Santiago, une maison de plus grande superficie que ce que lui autorise le permis de construire. Malgré la plainte de ses voisins, la mairie l'encourage à poursuivre, en expliquant que cette construction va dans le sens de l'embellissement général de la ville. Il est probable que l'influence de Bartolomé Garrote, un des commerçants importants de Valladolid, favorise aussi cette appréciation de la situation. Trois ans plus tard, la situation est similaire dans le cas de Gregorio Becerra qui demande à construire une maison dans la rue Duque de la Victoria. Sa situation d'ancien conseiller municipal lui octroie certaines facilités. La transgression est encore plus flagrante pour José María Iztueta. En 1856, la mairie amende ses ordonnances afin qu'il puisse dépasser de quelques pieds la hauteur de construction permise dans la rue de la Constitución. Si le requérant n'est pas membre du conseil municipal, il y possède tout de même un poids important en raison de ses activités industrielles. Il est en effet un des minotiers les plus dynamiques de la ville²⁷. Ces quelques exemples démontrent la connivence qui existe entre le pouvoir local et les élites économiques.
- 29 Les années 1842-1875 sont celles de l'adaptation à la production de nouvelles normes, aux modifications du marché immobilier et à la mise en place de nouvelles relations sociales, notamment au sein du groupe dominant de Valladolid. Les élites locales profitent de ce moment pour s'approprier une partie de l'espace et modeler ainsi une partie du paysage urbain. Cependant, leur emprise n'est pas encore totale. En effet, comme le montre la répartition par paroisses, les nouvelles constructions sont relativement dispersées dans la ville.

Des élites qui agissent sur le paysage urbain (1875-1898)

- 30 La crise de 1864 et les années d'atonie qui s'ensuivent créent une nouvelle situation à Valladolid. Grâce à leurs stratégies d'achats et à leurs pratiques locatives, les élites de la ville forment un espace de résidence qui leur est propre, au Sud de la Plaza Mayor, à la fois sur le terrain de l'ancien couvent de San Francisco, alors totalement viabilisé, et dans les rues adjacentes. Durant le dernier quart du siècle, cet espace est prolongé vers le Sud, en direction de la gare. Toutefois, ce n'est pas le chemin de fer qui sert de point d'attraction, mais d'autres anciens espaces conventuels, eux aussi mis en vente. Cette mainmise, de plus en plus forte, sur une zone bien délimitée se ressent-elle dans la géographie des demandes de permis ? Est-ce que, grâce à ce contrôle beaucoup plus localisé, les élites locales agissent plus facilement sur les paysages urbains ?

Des demandes de permis plus concentrées dans l'espace

- 31 Le tableau 3 montre, pour les années 1876-1898, une plus forte concentration spatiale des permis de construire. Le tropisme du Sud-Est se renforce. Les paroisses de San Andrés et San Ildefonso concentrent à elles seules près de 45 % des demandes. Les sept paroisses du Nord de la ville n'en cumulent que 28 %, contre 35 % pour la période précédente²⁸. Le désintérêt progressif pour la zone de résidence primitive des élites urbaines, qui se trouvait dans la partie nord de la paroisse de Santiago, est visible par la baisse des permis en valeur absolue, mais aussi par le fait qu'ils ne représentent plus que 10,3 % de l'ensemble²⁹. Les paroisses qui se situent à la limite entre les zones en fort développement et la partie nord de la ville, comme celles de San Miguel, de la Cathédrale ou de la Antigua, connaissent également une baisse. Dans d'autres travaux, nous avons montré que toute la partie Nord de Valladolid est peu à peu délaissée par les élites urbaines qui n'y possèdent plus d'intérêts économiques à la fin du siècle³⁰. Ils y laissent agir d'autres catégories sociales, notamment les classes moyennes alors en formation.

Tableau 3 : Nombre de permis de construire par paroisses(1876-1898)

Paroisse	Nombre de demandes 1876-1898	%
San Ildefonso	141	24,1
San Andrés	121	20,7
Santiago	60	10,3
San Miguel	38	6,5
Salvador	34	5,8
San Nicolás	33	5,7
San Juan	32	5,5
San Pedro	27	4,6
Antigua	26	4,5
Catedral	25	4,3
San Esteban	18	3,1
Magdalena	11	1,9
Extérieur de la ville	7	1,2
San Lorenzo	7	1,2
San Martín	4	0,7
Total	584	100,0

Source : A.M.V., diverses *cajas*. 55 permis n'ont pas pu être localisés dans une paroisse.

Une amélioration du décor

- 32 La conjonction des intérêts des élites urbaines engendre, en fait, une mise en valeur des propriétés très limitée dans l'espace qui passe, entre autres, par l'amélioration du bâti dans les zones choisies. À la fin du siècle, le nombre de demandes pour l'édification de nouvelles maisons diminue dans le centre-ville. Les propriétaires cherchent plutôt à améliorer et à rénover le bâti existant. Les dossiers de permis de construire ne permettent pas une étude globale de la qualité de la construction. Même si quelques demandes sont très détaillées et que des plans apparaissent parfois, la majorité des dossiers est très laconique et le dessin de façade, seul élément visuel d'appréciation, n'apporte guère d'informations techniques. Nous étudierons donc l'évolution de la qualité de la construction à travers des statistiques fiscales générales, publiées pour l'ensemble de la province pour les années 1879 et 1893-1894³¹. Le poids démographique et économique de Valladolid est tel qu'il nous autorise à les inclure ici³².
- 33 Les variations sont très hétérogènes. Pour plus de clarté, nous avons regroupé les activités en deux catégories. Celle qui concerne la construction elle-même comprend les architectes, les peintres en bâtiment et les fabricants de matériaux. Le niveau de contribution de cette catégorie est relativement stable. Or, si entre 1879 et 1893-1894, le nombre de permis reste le même, en revanche le nombre de nouvelles maisons construites baisse. Au risque de surinterpréter ces données, on peut donc en déduire que les constructions doivent être plus grandes et plus spacieuses.
- 34 La deuxième catégorie d'activités correspond à la décoration. Les statistiques étudiées montrent une légère augmentation du nombre d'inscriptions entre les deux dates, mis à part les ébénistes, et une hausse de l'activité qui se traduit par une contribution plus élevée. Ces modifications peuvent être le signe de constructions plus soignées à la fin du siècle. Les permis pour obras menores sont alors sans doute en hausse. Une importance

nouvelle est désormais donnée au décor. Les nouvelles tendances dans le bâti de Valladolid sont donc des maisons plus grandes et plus belles. L'immobilier se transforme peu à peu en un investissement de prestige, ce que confirment plusieurs cas.

Tableau 4 : comparaison de plusieurs activités du secteur de la construction à Valladolid et en Espagne en pesetas et % (1879-1894)

Activités			1879		1893-1894				Évolution (100 = 1879)			
			Inscrits	Contribution	Inscrits	Contribution		Inscrits	Contribution			
Construction	Architectes et géomètres	Architectes	39	—	2 830	24	2	380	61,5	—	75	
		Maîtres d'œuvre	22	1 980			14	1 277		64		68
			4,8%	4,7%			3,7%	2,9%		(82)		(103)
	Géomètres	1,4%	17	850	1,7 %	45	1,3 %	2 610	(50)	264	(123)	307
		2,0%	2,1 %	1,8%	6,3 %	6,3%	(84)	(86)				
	Fabricants de tuiles, briques et carrelage			85	1 865	52	1 310		61	70		
			3,2 %	2,5 %	2,4 %	1,2 %		(81)	(148)			
Peintres en bâtiment			8	240	5	222		62,5	92,5			
			1,3 %	7,6 %	1,0 %	1,0 %		(698)	(679)			
Décoration	Construction d'objets en fer et en acier		429	6 930	579	11 365		135	163			
			2,3 %	2,1%	3,0%	2,4%		(103)	(139)			
	Construction d'objets en bois		539	9 182	700	16 802		129	182			
			2,8 %	2,1 %	3,3 %			(108)	(149)			
Ébénistes			1	125	1	156		100	125			
			0,5 %	0,6 %	0,4 %	0,3 %		(121)	(247)			

Source : À partir de : DIRECCION GENERAL DE CONTRIBUCIONES DIRECTAS, *Estadística administrativa de la contribución industrial y de comercio*, 1879, Madrid 1880, et idem de 1893-1894, Madrid, 1897. Nous avons inclus uniquement les données qui pouvaient être comparées entre les deux documents. Pour Valladolid, les chiffres portent sur toute la province. Dans chaque case des colonnes 1879 et 1893-1894, le premier chiffre est celui de la province, le second est le pourcentage par rapport au reste de l'Espagne. Dans la dernière colonne, le premier chiffre est celui de l'évolution de l'indice (100=1879) pour les valeurs absolues des inscrits et de la contribution. Celui entre parenthèse est l'indice pour toute l'Espagne. Cette statistique n'inclut pas le Pays Basque et la Navarre.

Des constructions de prestige

- 35 La Casa Mantilla est une des plus belles maisons de Valladolid. Elle occupe un îlot entier, à l'intersection de la rue Santiago et de la zone du Campo Grande, au numéro un de l'Acera de Recoletos. Il s'agit d'un des points névralgiques de la ville, sur une des voies qui conduit vers la gare de chemin de fer, mais aussi à l'arrivée de la route de Madrid. Fidel Fernández Recio Mantilla, héritier d'une famille de minotiers, originaire de Reinosa, est à l'initiative de sa construction en 1890³³. Après la destruction de l'ancien bâtiment, le nouvel édifice compte quatre étages, sur plus de 3 000 mètres carrés³⁴. La structure est en pierre de taille. La brique est utilisée pour le reste et elle est parfois masquée par d'autres éléments en pierre³⁵. Par sa taille, sa localisation et sa nouveauté architecturale cet ensemble peut-être comparé aux palais que l'on peut trouver à Madrid notamment dans la zone de l'*ensanche*. Il confirme les nouvelles tendances mises en évidence. La recherche de prestige est forte.
- 36 Pour améliorer la visibilité de sa construction, Fidel Fernández Recio Mantilla cède même une partie extérieure du terrain pour l'ouverture d'une rue devant porter son nom. La mairie, d'abord réticente car la voirie est déjà très dense à cet endroit, l'oblige à viabiliser lui-même cette nouvelle artère. La Casa Mantilla est un des premiers logements de Valladolid dotés de l'électricité³⁶. Ce bâtiment représente encore aujourd'hui un des symboles de la bourgeoisie de la fin du XIXe siècle dans la ville. Rapidement Fidel

Fernández Recio Mantilla est imité, preuve de l'émulation au sein du groupe des plus riches. Francisco Resines, propriétaire d'un terrain au numéro 5 de l'Acera de Recoletos, entreprend lui aussi une grande construction. Il fait appel aux services du même architecte.

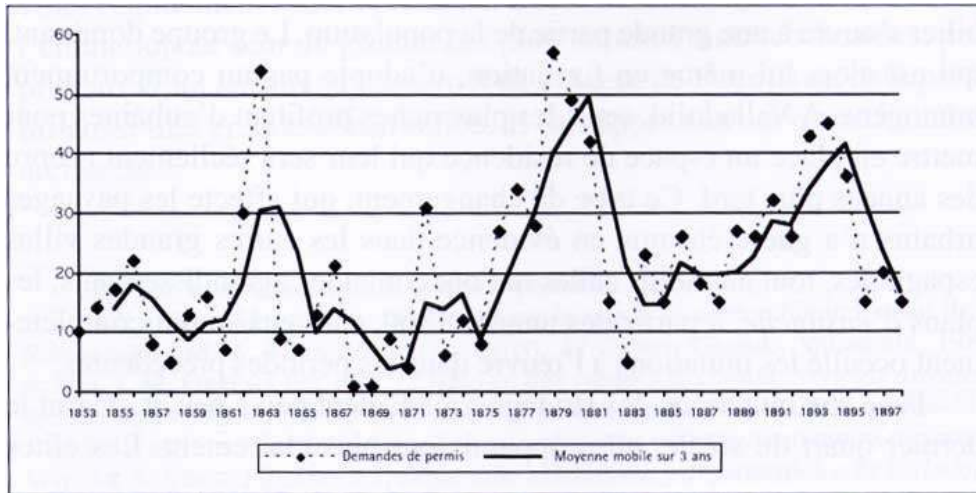
- 37 À cette époque, les belles maisons de Valladolid s'édifient essentiellement dans la paroisse de San Indefonso, mais aussi dans les nouvelles rues ouvertes grâce à l'initiative municipale et rapidement occupées par les élites urbaines, notamment celles de López Gómez et de Miguel Iscar³⁷. Certaines années, deux ou trois maisons sont construites dans une même rue. C'est le cas de l'Acera de Recoletos, déjà évoquée, ou de la rue Miguel Iscar à la fin des années 1880 et au début des années 1890. Ce processus, qui n'est pas le résultat d'une volonté institutionnelle, démontre l'existence de stratégies individuelles mues notamment par la recherche de visibilité. Il provoque une émulation architecturale entre les propriétaires alentours. Les formes des façades de l'Acera de Recoletos, dont certaines existent encore de nos jours, permettent de le vérifier.

Conclusion

- 38 La croissance urbaine, qui commence en Espagne à la fin du premier tiers du XIXe siècle, est porteuse de mutations sociales. L'ouverture du marché immobilier, qui représente une nouvelle voie d'investissement, permet notamment aux individus de s'engager dans de nouvelles stratégies économiques et, pour les plus riches, d'exercer une influence sur la ville. Au départ, un temps d'adaptation est nécessaire face aux mutations des structures urbaines : une nouvelle législation se met en place, des aménagements urbains sont mis en œuvre et le marché immobilier s'ouvre à une grande partie de la population. Le groupe dominant, qui est alors lui-même en formation, n'adopte pas un comportement homogène. A Valladolid, seuls les plus riches profitent d'aubaines pour mettre en place un espace de résidence qui leur sera réellement propre des années plus tard. Ce type de changement, qui affecte les paysages urbains n'a guère été mis en évidence dans les autres grandes villes espagnoles, tout au moins celles qui ont connu les agrandissements, les plans d'*ensanche*, à partir des années 1860, car ceux-ci ont complètement occulté les mutations à l'œuvre dans les périodes précédentes.
- 39 Face aux mutations, les stratégies s'adaptent peu à peu et, durant le dernier quart du siècle, elles apparaissent plus clairement. Les élites urbaines ne subissent alors plus les transformations du paysage, elles les commandent. Les possédants concentrent désormais leur attention sur des espaces de plus en plus restreints qu'ils mettent en valeur par l'amélioration du bâti. Les autres espaces sont peu à peu délaissés, ce dont profitent les autres catégories de population pour s'y insérer. Cette tendance se vérifie aussi dans les implantations industrielles. Dans ce cas, la constitution d'espaces fortement marqués, soit par un type de production, soit par la forme des établissements, est une tendance plus ancienne qui perdure jusqu'à la fin du siècle.
- 40 L'hypothèse énoncée en introduction semble bien se vérifier. Ainsi, si pendant la première partie de la période étudiée, jusqu'au milieu des années 1870, les relations sociales doivent s'adapter aux mutations que subit Valladolid, lors du dernier quart du siècle le groupe dominant se renforce, dans ses contours et dans son pouvoir, et il est alors en mesure de produire lui-même les mutations du paysage urbain, notamment là où il réside. L'homogénéité sociale s'en trouve renforcée. Les processus d'émulation aussi. C'est pour cela qu'apparaissent de nombreuses constructions de prestige. Ce n'est plus

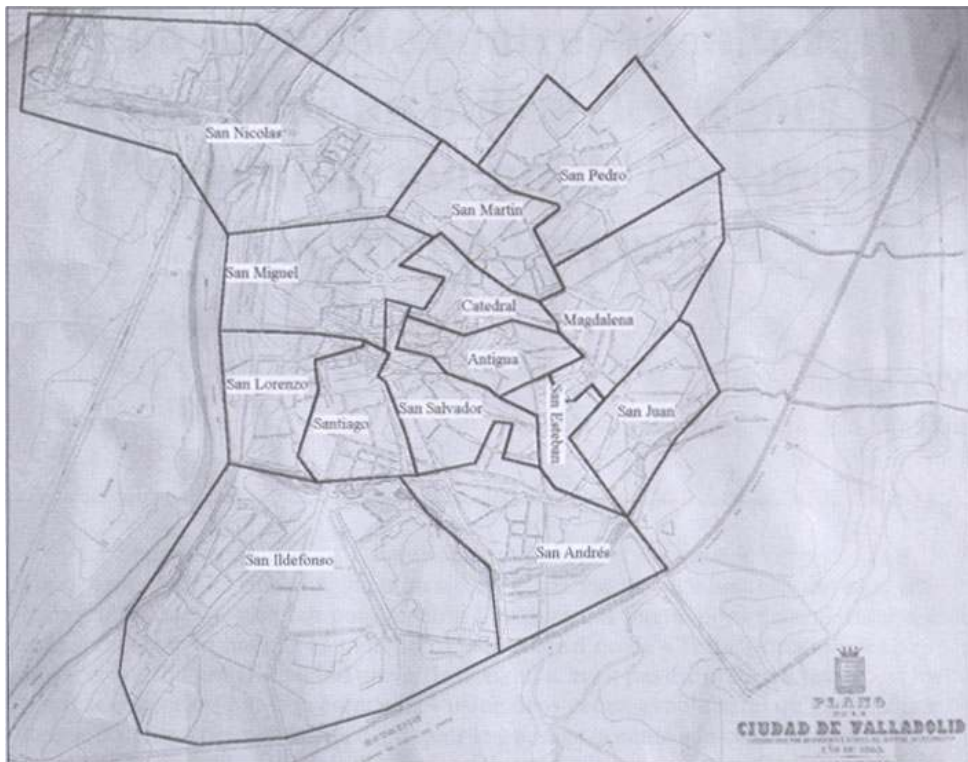
l'émiettement des premières initiatives. En fait à Valladolid il existe des alliances tacites pour la distribution sociale des lieux de résidence dans les quartiers riches mais aussi une vraie lutte entre les membres des élites pour le contrôle de l'espace et surtout la visibilité.

Graphique : demandes de permis de construire à Valladolid (1853-1898)



Source : divers dossiers de la série *Secretaría General* (A.M.V.).

Figure 1 : Limites des paroisses de Valladolid au XIX^e siècle(à partir du plan de 1863)



NOTES

- 1.L. COUDROY DE LILLE, L'ensanche de población en Espagne, invention d'une pratique d'aménagement urbain, (1840-1890), thèse de doctorat, Université de Paris X, 1994.
- 2.Voir dans une bibliographie fournie qui expose des exemples particuliers : C. MARTÍN LÓPEZ, Córdoba en el siglo XIX : modernización de un tramo histórico, Cordoue, 1990 ; M. DARIN, « Les grandes percées urbaines du XIXe siècle », Annales E.S.C., mars-avril 1988, p. 477-505 ; P. LAVASTRE, « Une grande percée urbaine dans une ville moyenne ? Réussites et échecs de l'urbanisme à Valladolid au XIXe siècle », Histoire Urbaine, n° 12, 2005, p. 5-21.
- 3.J.-L. PINOL (dir.), Histoire de l'Europe urbaine, vol. II, de l'Ancien Régime à nous jours, Paris, Éditions du Seuil, 2003, p. 205 et sq.
- 4.P. LAVASTRE, Valladolid et ses élites : Dynamique sociale et croissance urbaine en Vieille-Castille (des années 1840 à la fin du XIXe siècle), Thèse de doctorat, Université de Provence, 2003, p. 384.
- 5.A. GÓMEZ MENDOZA, « La industria de la construcción residencial: Madrid 1820-1935 », Moneda y Crédito, n° 177, 1986, p. 53-81 ; X. TAFUNELL SAMBOLA, La construcción residencial en el crecimiento económico en Barcelona, (1854-1897), Thèse de doctorat, Universitat Autònoma de Barcelona, 1988 ; id., « La construcción residencial barcelonesa y la economía internacional. Una interpretación sobre las fluctuaciones de la industria de la vivienda en Barcelona durante la segunda mitad del siglo XIX », Revista de Historia Económica, VII, 2, 1989, p. 389-437. Nous avons déjà utilisé ce type de document pour une période plus courte. Voir : P. LAVASTRE, « Maniobras y construcción. Las licencias de obras: Valladolid 1880-1895 », dans Actas del tercer congreso nacional de Historia de la construcción, Séville 26-28 octobre 2000, vol. II, p. 577-584.
- 6.P. LAVASTRE, « Stratégies d'implantation en milieu urbain : Valladolid dans la seconde moitié du XIXe siècle », Rives nord-méditerranéennes, 2001, n° 8, p. 87-100.
- 7.M. ARTOLA GALLEGÓ, Antiguo régimen y revolución liberal, Barcelone, Ariel, 1978.
- 8.J. CRUZ, Los notables de Madrid, Madrid, Alianza Editorial, 2000.
- 9.G. RUEDA HERNANZ, La desamortización en España: un balance (1766-1924), Madrid, Cuadernos de Historia n° 38, 1997.
- 10.Peu de travaux traitent uniquement des désamortissements urbains, voir tout de même : P. GARCÍA COLMENARES, La ciudad de Palencia en el siglo XIX. La desamortización y su transformación urbanística (1836-1868), Palencia, Diputación provincial de Palencia, 1986.
- 11.M. LESCURE, Les sociétés immobilières en France au XIXe siècle, contribution à l'histoire de la mise en valeur du sol urbain en économie capitaliste, Paris, Publications de la Sorbonne, 1980 ; R. H. GUERRAND, Une Europe en construction, deux siècles d'habitat social en Europe, Paris, La Découverte, 1992.
- 12.Pour les années 1845-1863, le nombre de ventes de biens-fonds s'élève à 2 209 pour toute la ville.
- 13.Voir figure 1.
- 14.Ce phénomène entre dans un cadre plus large. F. BOURILLON, « Changer la ville, la question urbaine au milieu du XIXe siècle », Vingtième Siècle, n° 64, p. 11-23.

- 15.M. BASOLS COMA, Genesis y evolución del derecho urbanístico español (1812-1956), Madrid, 1973 ; J. OLIVERAS SAMITIER, Desenvolupament industrial i evolució urbana de Manresa (1800-1870), Manresa, 1985 ; id., « El análisis de las ordenanzas municipales en el siglo XIX : el caso de Manresa », dans A. Bonet Correa (coord.), Urbanismo e historia urbana en el mundo hispano, segundo simposio, 1982, Madrid, 1985, tome I, p. 511-530 ; R. ANGUITA CANTERO, « Las ordenanzas municipales como instrumento de control de la transformación urbana en la ciudad del siglo XIX », Cuadernos de arte de la universidad de Granada, 1992, n° 23, p. 463-482.
- 16.Elles sont publiées trois ans plus tard : Ordenanzas municipales de la ciudad de Valladolid, Valladolid, 1886. A Barcelone, les premières datent de 1857. Voir : R. ANGUITA CANTERO, op. cit., p. 476.
- 17.Ordenanza municipal de ornato público, año de 1853, 16 folios (Archivo Municipal de Valladolid (A.M.V.), série Secretaría General, caja 380).
- 18.H. CAPEL, Capitalismo y morfología urbana en España, Barcelone, Realidad geográfica, A. Romero, 1975.
- 19.P. LAVASTRE, « ¿Las mutaciones inmobiliarias, factor de crecimiento urbano? Las ventas de casas en Valladolid entre 1845 y 1862 », Investigaciones Históricas, 2002, 22, p. 257-280.
- 20.Pour apprécier l'évolution générale, voir graphique 1 en annexe.
- 21.A. GÓMEZ MENDOZA, « La industria de la construcción residencial: Madrid 1820-1935 », Moneda y Crédito, 1986, n° 177, p. 53-81.
- 22.X. TAFUNELL SAMBOLA, op. cit.
- 23.Voir figure 1.
- 24.A.M.V., serie secretaria General, caja 716.
- 25.Aucun permis n'est alors demandé pour la rue Mendizábal pourtant en pleine viabilisation.
- 26.A.M.V., série Secretaría General, caja 32.
- 27.A.M.V., série Secretaría General, caja 384.
- 28.Voir figure 1.
- 29.P. LAVASTRE, « La redistribution sociale de l'espace urbain au XIXe siècle en Espagne : stratégies économiques des élites autour des ventes de biens-fonds et de la rente à Valladolid (1845-1898) », dans P. AUBERT, G. CHASTAGNARET, O. RAVEUX (dir.), Construire des Mondes, Élités et espaces en Méditerranée, Aix-en-Provence, Presses Universitaires de Provence, 2005, p. 119-134.
- 30.P. LAVASTRE, « Investissements immobiliers et économie urbaine : Valladolid dans la seconde moitié du XIXe siècle », dans P. LAVASTRE et R. MAS (coord.), Propiedad urbana y crecimiento de la ciudad, Actas del seminario celebrado los 4 y 5 de febrero 2002, Madrid, Estudios de la Universidad (Universidad Autónoma de Madrid), 2005, p. 115-129.
31. Il s'agit de documents fiscaux qui indiquent les contributions directes pour l'industrie et le commerce, par branches d'activités.
- 32.Voir tableau 4.
- 33.A.M.V., série Secretaría General, caja 345.
- 34.La Casa Mantilla est construite sur le site d'un ancien hôpital, celui de la Resurrección. M. A. FERNÁNDEZ DEL HOYO, El Campo Grande, Valladolid, 1987, p. 356 ; J. M. ORTEGA DEL RÍO, El siglo en que cambió la ciudad. Noticias artísticas de la prensa vallisoletana del siglo XIX, Valladolid, Ayuntamiento, 2000, p. 388-391.

35.L'architecte est Julio Saracibar qui a alors une renommée au moins régionale. Voir : M. A. VIRGILI BLANQUET, Desarrollo urbanístico y arquitectónico de Valladolid (1851-1936), Valladolid, Ayuntamiento, 1979, p. 379.

36.A.M.V., série Secretaría General, caja 345.

37.M.A. VIRGILI BLANQUET, op. cit. ; M. A. ORTEGA DEL RÍO, op. cit.

RÉSUMÉS

Cet article vise à mettre en évidence un aspect des enjeux sociaux qui se cachent derrière les modifications des paysages urbains. L'angle d'approche principal est l'étude de la rénovation du bâti, analysée à l'aide des 971 permis de construire demandés à Valladolid entre 1842 et 1898. Le choix de cette ville moyenne permet de s'affranchir des interférences dans les mutations que peuvent constituer les agrandissements dans les grandes villes espagnoles. Une approche quantitative montre que, jusqu'en 1875, les demandes de permis sont assez dispersées dans tout l'ensemble urbain. Ensuite, un resserrement des stratégies, essentiellement celles du groupe des élites économiques qui contrôle la propriété et qui bénéficie parfois de passe-droits en matière de respect des normes, provoque une concentration des demandes dans quelques quartiers. Les modifications du bâti sont alors très sensibles dans le Sud-est, zone qui a été l'objet de nombreux désamortissements. L'étude des formes, qui, en raison de contraintes liées à la documentation, a été possible pour les demandes du groupe dominant à la fin de la période, montre l'apparition des constructions de prestige. Les plus riches ne subissent alors plus les transformations du paysage mais les commandent.

This paper tries to underline an aspect of the social stakes we discover behind modifications in urban planning. Our main approach has been the study of renewal in building style, through the analysis of 971 applications for planning permission in Valladolid between 1842 and 1898. Choosing a medium-sized town has allowed us to set aside factors that might be attached to the enlargement of Spanish big cities. A quantitative approach reveals that, until 1875, the applications for planning permission were relatively scattered around the city as a whole. Then, a tightening of strategies, especially by the economic elites that controlled property ownership and sometimes could get preferential treatment about law enforcement, prompted a concentration of demand on a few quarters. Since that time modifications in building style have been quite perceptible in the South-East, a zone where many cases of *desamortización* are to be observed. For reasons of documentary restraint, our study of forms, has been possible for the demands of the prevailing group, at the end of the period being considered, and it reveals that prestige constructions were beginning to appear. From then on, the richest were no longer subjected to landscape changes, but in charge of them.

INDEX

Mots-clés : environnement, urbain, social, industrie

Index géographique : Espagne

Index chronologique : XIXe siècle

AUTEUR

PHILIPPE LAVASTRE

Philippe Lavastre est chercheur associé à l'UMR TELEMME